

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„LOCUINŢĂ, GARAJ, FOIŞOR ŞI GARD
ÎMPREJMUIRE TEREN”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Măslinului, nr. 11,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 366090 – Arad, C.F. nr. 366091 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: PAŞCA MARIA-ELENA,
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PAŞCA MARIA-ELENA;

- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana, pr. nr. 154/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 366090 – Arad, C.F. nr. 366091 - Arad, Strada Măslinului, nr. 11.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 366090 – Arad, C.F. nr. 366091 - Arad şi constituie proprietatea privată a proprietarului PAŞCA MARIA-ELENA, măsoară o suprafaţă totală de 1.502,00 mp.

Situaţia existentă

Parcelele indentificate prin C.F. nr. 366090 – Arad, C.F. nr. 366091 - Arad se găsesc în intravilanul mun. Arad, în partea de nord a cartierului Grădişte, zona Sanevit şi au categoria de folosinţă teren arabil în intravilan.

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din **UTR 55, LmU55B**.

Subzonele funcţionale UTR nr. 55 sunt următoarele:

- zonă rezidenţială cu clădiri P, P+1, P+2
- subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip urban
- zonă pentru instituţii publice şi servicii de interes general
- subzonă construcţii comerciale
- subzonă construcţii de învăţământ
- zonă de gospodărie comunală
- subzonă de gospodărire comunală extindere cimitir
- zonă parcuri, complexe sportive, turism şi perdele de protecţie
- subzonă perdele de protecţie

Regimul de înălţime pentru clădirile propuse în UTR nr. 55 este P, P+1, P+2.

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „LOCUINŢĂ, GARAJ, FOIŞOR ŞI GARD ÎMPREJMUIRE TEREN ”, Mun. Arad, intravilan, Strada Măslinului, nr. 11, se propune reglementarea unei zone în vederea construirii unei locuinţe, garaj, foişor şi gard împrejmuire teren, măsurând o suprafaţă totală de 1.502,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 363667, 363668 – Arad (P.U.Z. “Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 261/2011;
- la vest – drum pământ, identificat prin C.F. nr. 339888 – Arad, terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 339884, 339876 - Arad;
- la est – strada Măslinului și terenuri agricole în intravilan reglementate pentru zonă rezidențială prin PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011, identificate prin C.F. nr. 348633, 348632 - Arad;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339816 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone în vederea construirii unei locuințe, garaj, foișor și împrejmuire teren.

- **Funcțiune principală:**

Zonă rezidențială – locuință individuală în regim izolat

- **Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:**

Garaj/car-port, foișor/pergolă, piscină, acces în incintă, parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii de locuire.

- **Funcțiuni permise cu condiții:**

Mic comerț cu condiția max. 2 angajați.

- **Funcțiuni interzise:**

Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;

Comerț, alimentație publică.

Zona propusă spre reglementare, este compusă în prezent din 2 imobile rezultate din dezmembrarea celui initial (C.F. nr. 339841 – Arad), având același proprietar PAȘCA MARIA-ELENA, astfel:

-un imobil cu C.F. nr. 366090 – Arad, S = 1.353,00 mp, Strada Măslinului nr. 11, teren arabil în intravilan pe care se dorește amplasarea unei locuințe, garaj, foișor și împrejmuire teren;

-un imobil cu C.F. nr. 366091 – Arad, S = 149 mp, Strada Măslinului nr. 11, teren arabil în intravilan pentru asigurarea prospectului stradal al străzii Măslinului.

După dezmembrarea terenului inițial (S = 1.502,00 mp) pentru asigurarea continuității prospectului stradal (lot C.F. nr. 366091 - Arad, în suprafață de 149 mp), parcela destinată locuirii are suprafața de **1.353 mp** (lot C.F. nr. 366090 - Arad), indicatorii urbanistici propuși se vor raporta la aceasta.

Subunități funcționale:

Lm 55 – zonă locuire individuală în regim izolat

Cc 55 – drum public – Str. Măslinului

P 55 – zonă carosabile, parcaje pe domeniul privat

SP 5 – zone verzi amenajate

Indicatorii urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **P+1 pentru locuință în regim izolat, cu sau fără subsol/demisol**, respectiv max. 7,00 m la cornișă (116,50 NMN) și max. 10,00 m la coamă (119,50 NMN), față de cota ± 0,00 (109,50 NMN);
- **Parter pentru anexe de tip garaj, foișor, filigorie, etc.**, respectiv max. 4,00 m la cornișă (113,50 NMN) și max. 6,50 m la coamă (116,00 NMN), față de cota ± 0,00 (109,50 NMN);

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1**, cu înălțimea maximă de 10,00 m la coamă, respectiv cota absolută maximă de 129,50 m (119,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor) respectă înălțimea maximă aprobată prin prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16212/12.06.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-aliniamentul la frontul stradal va fi la min. 5,00 m ÷ max. 6,00 m față de limita de proprietate teren C.F. nr. 366090 – Arad;

-spre limitele laterale ale parcelei: la min. 2,00 m față de limita laterală dreapta (nord) și min. 1,00 m față de limita laterală stânga (sud) ;

-spre limita posterioară de proprietate: la min. 2,00 m.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața aferentă C.F.-ului nr. 366090 – Arad (1.353 mp).

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 474 mp), astfel:

- min. 10 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 166 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 166 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi).

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare/ garare pe domeniul privat pentru incinta reglementată, conform *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.*

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe teren se va face prin latura sud-vestică, din strada Măslinului. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 3,50 metri.

Prospectul propus orientativ pentru Str. Măslinului este:

- cca. 7,00 m carosabil;
- min. 0,75 m alei pietonale de ambele părți ale drumului;
- cca. min. 0,75 m zone verzi de aliniament.

Prospectul general al Str. Măslinului este asigurat ca suprafață pe toată lungimea străzii, prin dezmembrarea din loturile inițiale a unor terenuri de lățime cca. 5,00 m, de ambele părți ale Str.

Măslinului. În acest sens, s-a dezmembrat din lotul înscris în CF 339841 Arad o parcelă în suprafață de 149 mp aferentă asigurării prospectului stradal, pe lungimea frontului actual al lotului (cca. 29,84 m) și adâncimea de cca. 5,00 m (CF 366091 Arad). Aceasta va avea destinația drum – extindere prospect stradal de lățime 10,00 m existent.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Zona propusă spre reglementare, a fost parcelată în prezent în 2 imobile rezultate din dezmembrarea celui initial (C.F. nr. 339841 – Arad), astfel:

- un imobil cu C.F. nr. 366090 – Arad, S=1.353,00 mp, Strada Măslinului nr. 11, teren arabil în intravilan pe care se dorește amplasarea unei locuințe, garaj, foișor și împrejmuire teren;
- un imobil cu C.F. nr. 366091 – Arad, S=149 mp, Strada Măslinului nr. 11, teren arabil în intravilan pentru asigurarea prospectului stradal al Măslinului.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zonei rezidențiale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 2031 din 06.12.2022 (eliberat în aceleași condiții ca și Certificatul de Urbanism nr. 2052 din 21.10.2021), Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii

nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	15457761/29.03.2023	06.12.2024
2	Compania de Apă Arad S.A.	1307/08.02.2023	-
3	Delgaz Grid S.A.	214547550/26.02.2024	26.02.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	10459/27.06.2023	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322567/18.04.2023	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322566/18.04.2023	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161190/24.04.2024	24.04.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 2515/2022	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16212/12.06.2023	12.06.2024
10	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	29860/Z1/19.04.2023	-
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	183/24.04.2023	-
12	Procură specială, Încheiere de autentificare	839/30.06.2022	-
13	Declarație notarială, Încheiere de autentificare, Acord	710/29.04.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 25/19.06.2024.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		19.06.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău